



OPCI grand public investi en Immobilier européen - PARTS A et B



SOFIDY Pierre Europe est un OPCI Grand Public créé et géré par SOFIDY, Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (SPI20170043).

Cette solution d'épargne immobilière est accessible dans le cadre des contrats d'assurance-vie, des compte-titres, ou directement auprès de SOFIDY.

SOFIDY Pierre Europe est un nouvel « outil de diversification clé en main » qui constitue une alternative innovante à l'investissement « immobilier physique », en associant « immobilier réel » et « actifs financiers » orientés majoritairement vers le secteur de l'immobilier.

## COMMENTAIRE DE GESTION

Au 30 avril 2019, les valeurs liquidatives de SOFIDY Pierre Europe s'établissent comme suit :

- Parts A et B : 104,12 €, soit une hausse à date de 4,12 % depuis l'origine et 2,41 % depuis le début de l'année ;
- Parts I : 10 602,71 €, soit une hausse à date de 6,0 % depuis l'origine et 2,79 % depuis le début de l'année.

En avril 2019, SOFIDY Pierre Europe a finalisé son premier investissement en Autriche. Il s'agit d'un immeuble mixte hôtel, bureaux et commerces de 7 015 m<sup>2</sup>, situé à Salzburg et acquis pour un montant total de 12,6 M€.

Salzburg est la 3<sup>ème</sup> plus grande ville d'Autriche. Elle jouit d'un fort attrait touristique, grâce notamment à sa proximité avec Munich en Allemagne, son célèbre festival de musique qui se tient chaque été, et son illustre ancien habitant Wolfgang Amadeus Mozart.

Le principal locataire de cet immeuble est la société Meiningen, qui en exploite la partie hôtel. Meiningen est une société hôtelière allemande solide, positionnée sur le segment porteur de l'hôtellerie centrale, économique et moderne. Ses solutions d'hébergement, particulièrement bien adaptées aux familles et aux groupes en excursion, rencontrent un vif succès depuis de nombreuses années auprès de la clientèle allemande et internationale.

Parmi ses autres locataires, l'immeuble compte principalement MyGym, une salle de fitness, Die Berater, une société de conseil en ressources humaines, DocuMedia, un fournisseur de services d'information, et KIK, un discounter textile.

L'immeuble bénéficie d'une rentabilité supérieure à 6 % acte en main, d'un excellent taux d'occupation à 97,5 %, et d'une WALT (durée moyenne restante des baux) de 9,5 ans, dont 12 ans pour Meiningen.

Avec cette acquisition, SOFIDY Pierre Europe poursuit sa stratégie de diversification, à la fois en termes de typologies d'actifs, en ajoutant l'hôtellerie au portefeuille existant, et de géographies, en développant sa présence en Autriche, qui nous paraît être un marché solide.

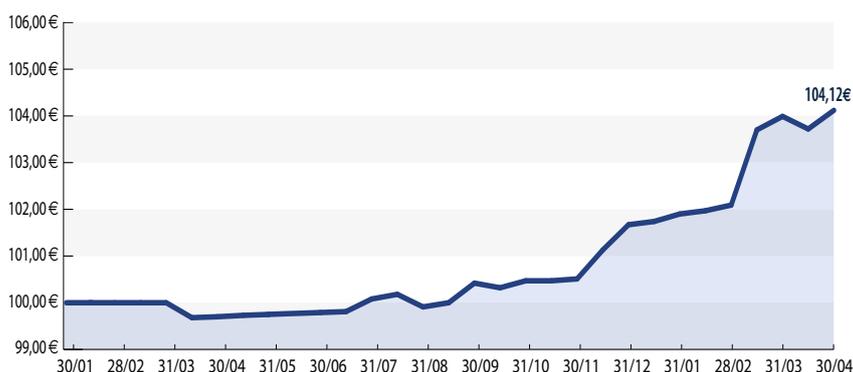
Enfin, sur la poche de foncières cotées, SOFIDY Pierre Europe a effectué un investissement de 60 000 € sur le titre Merlin Properties. Il s'agit d'une foncière basée à Madrid, qui acquiert et gère des actifs de typologies variées en Espagne et au Portugal.

Au cours du mois de mai, SOFIDY Pierre Europe procédera aux distributions de dividendes au titre de l'exercice 2018. Votre OPCI grand public initiera ensuite sa politique de distributions trimestrielles d'acomptes sur dividendes, dont la première aura lieu en juillet 2019.

## ÉVOLUTION DE LA VL DES ACTIONS A ET B DEPUIS LA CRÉATION

Au 30/04/2019

Base 100 au 30/01/18



## CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable (SPICAV) sous forme de Société Anonyme
Date de création	30/01/18
Durée de vie	99 ans
Durée de placement recommandée	Supérieure à 8 ans
Société de Gestion	SOFIDY SAS
Gérant	Peter Viens
Valorisateur / Dépositaire	CACEIS BANK
Centralisateur des ordres	CACEIS BANK
Commissaire aux Comptes	KPMG
Souscription des Actions A Code ISIN : FR0013260262	En assurance-vie uniquement
Souscription des Actions B Code ISIN : FR0013260270	En compte-titres ou en direct auprès de SOFIDY
Valorisation	Bi-mensuelle
Centralisation	Avant 12h00 la veille de la date d'établissement de la VL
Commission acquise au fonds	3,5 % TTC
Commission non acquise au fonds	1,9 % TTC maximum (Actions A) 4,0 % TTC maximum (Actions B)
Frais de gestion annuels	2,25 % TTC de l'actif net dont 1,75 % TTC pour la société de gestion

## CHIFFRES CLÉS AU 30 AVRIL 2019

Actif net	28 087 516 €
Valeur liquidative	104,12 €
Nombre d'Actions A	106 188,969
Nombre d'Actions B	23 091,144
Volatilité depuis l'origine <sup>(1)</sup>	1,7 %
Nombre de lignes immobilières du portefeuille	49
Nombre de lignes financières du portefeuille	10

(1) Volatilité historique annualisée depuis le lancement du fonds.

## VARIATIONS DES VL DES ACTIONS A ET B

1 mois	3 mois	6 mois	9 mois	YTD 2019
+0,13 %	+2,18 %	+3,63 %	+4,04 %	+2,41 %
1 an	2 ans	3 ans	5 ans	Depuis l'origine
+4,43 %	N/A	N/A	N/A	+4,12 %

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PRINCIPALES LIGNES DU PORTEFEUILLE

	Type	% de détention	Valorisation
SPE International Holding (Immeuble mixte Salzburg) <sup>(1)</sup>	SAS	100,0 %	12 820 199 €
SYREF 1 (Portefeuille de 10 Léon de Bruxelles) <sup>(2)</sup>	SCI	33,0 %	4 192 225 €
TRACTION (Siège Socotec - Guyancourt) <sup>(3)</sup>	SCI	20,0 %	2 932 415 €
Fonds TSC - Berlin Residential Fund (Résidentiel - 16 immeubles)	Fonds	2,0 %	2 080 624 €
Cargo Property Holding (Logistique - 19 unités) <sup>(4)</sup>	SCI	<1,0 %	1 519 979 €
Son en Breugel - Pays-Bas (Commerce - 5 unités) <sup>(5)</sup>	Immobilier	8,0 %	962 400 €

(1) SPE International Holding est une Société par Action Simplifiée (SAS). Elle détient la société SPE Austria 1 (SAS) qui porte l'actif de Salzburg (valorisation basée sur l'ANR de SPE International Holding, incluant un compte-courant d'associé).

(2) SYREF est une SCI créée spécialement pour l'acquisition du portefeuille Léon de Bruxelles. Cette SCI est co-détenue par Immorente (67 %) et SOFIDY Pierre Europe (33 %), gérés par SOFIDY (valorisation basée sur l'ANR de SYREF 1, incluant un compte-courant d'associé).

(3) TRACTION est la SCI qui détient l'immeuble Le Mirabeau. Elle a été co-achetée par Immorente (80 %) et SOFIDY Pierre Europe (20 %), gérés par SOFIDY (valorisation de l'ANR de TRACTION, incluant un compte-courant d'associé, endettement à hauteur de 40 %).

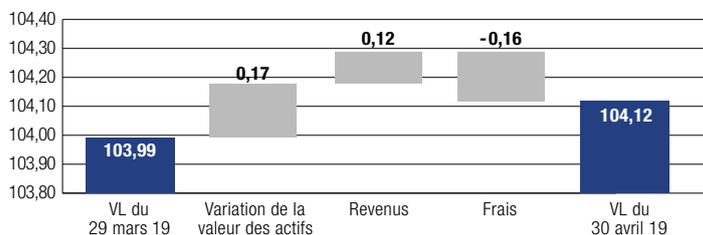
(4) SOFIDY Pierre Europe est engagé sur 1 tirage supplémentaire qui arrivera au 3T 2019 pour un investissement total cumulé de 2 000 000 €.

(5) L'actif de Son en Breugel est détenu en copropriété avec Immorente (92 %).

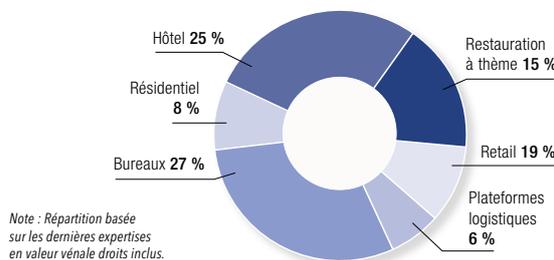
## MÉTHODE DE VALORISATION

Immobilier physique	Valeur d'expertise
Titres de société à prépondérance immobilière	Actif net réévalué
OPCI et OPCVM	Valeur liquidative
Immobilier coté	Cotation boursière

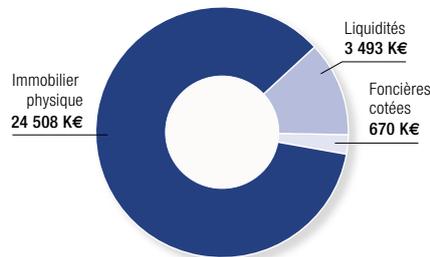
## ANALYSE DE LA VARIATION DE LA VL



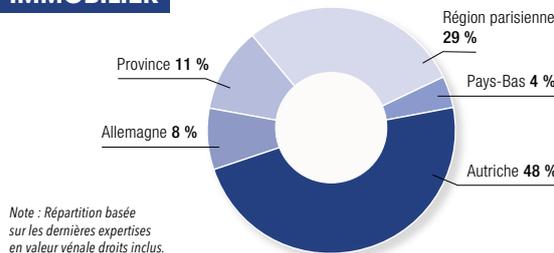
## RÉPARTITION SECTORIELLE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



## RÉPARTITION DE L'ACTIF DU FONDS PAR PRINCIPAUX TYPES DE SOUS-JACENTS



## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



## À PROPOS DE SOFIDY

Depuis 1987, SOFIDY conçoit et développe des produits d'investissement et d'épargne (SCPI, OPCV, SIIC, Société Civile, OPCVM Immobilier, Fonds dédiés) orientés principalement vers l'immobilier de commerce, et de bureaux. Premier acteur indépendant sur le marché des SCPI\* avec 5,1 milliards d'euros sous gestion, SOFIDY est un gestionnaire d'actifs de référence en France et en Europe. Agréée par l'AMF, SOFIDY est régulièrement distinguée pour la qualité et la régularité des performances de ses fonds. SOFIDY gère pour le compte de plus de 50 000 épargnants, et un grand nombre d'institutionnels, un patrimoine immobilier constitué de 4 200 actifs immobiliers. SOFIDY est une filiale de Tikehau Capital.

\* Source : IEIF - 2018.

Abonnez-vous à toutes nos publications et retrouvez l'intégralité des *Points marché*, *Reporting Mensuels* et *Interviews vidéos* de nos gérants sur [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)



### Suivez-nous :

- [www.twitter.com/sofidy](https://twitter.com/sofidy)
- [www.linkedin.com/company/groupe-sofidy](https://www.linkedin.com/company/groupe-sofidy)
- [www.youtube.com/sofidy](https://www.youtube.com/sofidy)
- [www.sofimap.fr](http://www.sofimap.fr)

## AVERTISSEMENTS ET RISQUES ASSOCIÉS

Ce document est communiqué à titre d'information. Il ne constitue donc en aucun cas une sollicitation de vente ou une proposition d'achat. Engagement non contractuel. Les photographies concernent des actifs immobiliers faisant partie de la cible d'investissement à titre d'exemple, et ne préjugent pas des investissements futurs. Tout investissement dépend de la situation personnelle, de l'horizon d'investissement et du souhait du client de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier. La SPPICAV détient directement et/ou indirectement des immeubles dont la vente exige des délais qui dépendront de l'état du marché immobilier. Par ailleurs, la somme que vous récupérerez pourra être inférieure à celle que vous aviez investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de la SPPICAV, en particulier du marché de l'immobilier, sur la durée de votre placement. Les actions de l'OPCI SOFIDY Pierre Europe sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est généralement de 8 à 10 ans. Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : absence de rendement ou perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués, sans garantie, par la diversification immobilière ou locative du portefeuille du fonds. Ce fonds ne bénéficie d'aucune garantie ou protection de capital et présente un risque de perte en capital. En cas de recours à l'endettement, le risque de perte en capital serait accru. Certains fonds non cotés peuvent présenter une liquidité moindre. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché des actions de ce fonds.

Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps. Ce document est produit par SOFIDY à titre purement informatif. Il ne constitue en rien une proposition de vente ou une sollicitation d'achat, d'investissement ou d'arbitrage. Les informations contenues dans ce document sont considérées comme fiables, en date du 30/04/2019. SOFIDY ne peut cependant garantir l'exactitude et l'exhaustivité. Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponible sur le site de la Société de Gestion ou sur simple demande auprès de SOFIDY. SOFIDY SAS - 303, square des Champs Élysées - Évy Courcouronnes - 91026 Évy Cedex. Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF le 10 juillet 2007 sous le n° GP07000042 - Tél. : 01 69 87 02 00 - [www.sofidy.com](http://www.sofidy.com)